

LA VIVIENDA Y LA REFORMA FISCAL DE 1998: UN EJERCICIO DE SIMULACIÓN

Autor: *Miguel Ángel López García*

Caben pocas dudas sobre el hecho de que el tratamiento favorable concedido a la vivienda habitada por su propietario en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas constituye una de las preferencias fiscales con más apoyo ciudadano en nuestro país. De hecho, nuestro impuesto sobre la renta personal ha incorporado, desde su diseño inicial, disposiciones específicas dirigidas a la vivienda, y no es casualidad en este sentido que la reciente Ley 40/1998 de Reforma del IRPF incluyera “compensaciones” para aquellos contribuyentes que salieran perdiendo con el nuevo diseño impositivo referido a la vivienda.

En este trabajo se presentan algunos resultados de simulación de los efectos asignativos en el mercado de la vivienda (en su forma de tenencia en propiedad) que pueden esperarse de la reforma del IRPF de 1998. En concreto, se discuten las consecuencias de la misma sobre el stock de capital residencial y el precio de las viviendas, tanto nuevas como usadas, poniendo el énfasis en el largo plazo. El marco para el análisis es un modelo agregado del precio de la vivienda como activo, que distingue entre las situaciones en que el precio del suelo se toma como exógeno de aquéllas en que ese precio responde a los acontecimientos en el mercado de vivienda.

Las repercusiones de la reforma del IRPF sobre la vivienda dependen de dos tipos de efectos, que pueden operar en direcciones contrapuestas, y cuyo resultado neto dista de estar claro. Por un lado, emerge un “efecto renta”, que provendría del aumento de la medida de renta de las economías domésticas sobre el que se ha predicado la reforma. Por el otro, un “efecto precio”, consecuencia de las variaciones inducidas por las variaciones en la fiscalidad en el coste de uso del capital residencial.

Los resultados de simulación obtenidos apuntan a que, a nivel agregado y con un precio del suelo exógeno, el efecto precio puro de la reforma (obviando, por tanto, el efecto renta) para el conjunto de parámetros “de referencia” comportaría una reducción de poco más del 1 % tanto en el precio real de la vivienda como en el stock de capital residencial a largo plazo. Esta cifra se ve ligeramente afectada cuando se modifica el valor de la elasticidad-precio de la inversión residencial. En cuanto al efecto renta, el valor del incremento en ésta que hace que la reforma no tenga efecto alguno sobre el mercado de vivienda se cifra en algo más del 2.1 % respecto al valor en la situación tomada como punto de partida. Este valor es, además, insensible a las variaciones en los parámetros considerados. De esta manera,

para incrementos en la renta inferiores a este valor crítico, el efecto precio predominaría sobre el efecto renta y el resultado final sería una reducción tanto en el stock como en los precios de la vivienda (nueva y usada).

En cuanto a la situación en que el precio del suelo es endógeno, se analizan dos posibilidades, asociadas a los casos en que este precio se ve afectado tanto por la evolución de la construcción residencial como por el propio stock de vivienda, o, por el contrario, tan sólo responde a las variaciones de la inversión residencial bruta. En la primera de ellas, y para los valores de los parámetros "de referencia", las reducciones en el stock y las bajadas en los precios (para un incremento en la variable renta inferior al valor crítico que hace que los efectos precio y renta se compensen mutuamente) son menores (la mitad) y mayores (con unas disminuciones superiores en un 50 %) que cuando el precio del suelo es exógeno. Por su parte, el precio real del suelo sigue un patrón similar al de los precios de la vivienda, si bien de menor valor absoluto. De forma no sorprendente, en la segunda de las situaciones consideradas respecto a los determinantes del precio del suelo, los resultados se hallan a medio camino entre los discutidos anteriormente.

Adicionalmente, los resultados anteriores pueden calificarse como robustos en lo referido a las variaciones de la elasticidad-precio de la oferta de viviendas nuevas. Por su parte, que el incremento de la medida de renta relevante para las decisiones de vivienda requerido para que los efectos precio y renta de la reforma se compensen (ligeramente superior al 2 %) sea o no razonable es seguramente debatible. Un incremento repentino y permanente de esa cuantía como consecuencia de la reforma fiscal puede probablemente caracterizarse como excesivo, aunque la opinión puede variar si se contempla que aquel incremento tendrá lugar con el tiempo, es decir, que sólo se alcanzará "en el largo plazo". En cualquier caso, incluso aumentos en la renta del orden del nada despreciable 1 %, pueden estar asociados a reducciones en el stock de vivienda entre el 0.27 y el 0.54 %, según cuál sea la respuesta del precio del suelo.

A este respecto debe remarcarse que aunque las cifras concretas puedan ser consideradas de pequeña magnitud, cuando no sólo se comparan situaciones a largo plazo sino que se tienen en cuenta también las trayectorias entre éstas, la reducción relevante no será la que pueda existir cuando, con el tiempo, se haya alcanzado aquel largo plazo, sino la suma (en rigor, la integral) de las reducciones instantáneas en el stock de vivienda que hayan podido tener lugar durante el periodo de tiempo requerido para alcanzar el nuevo estado estacionario. Desde esta perspectiva, una disminución, incluso pequeña, puede tener efectos muy importantes a lo largo del tiempo. El trabajo termina con una discusión de las consecuencias de algunos hechos recientes acaecidos en el mercado de la vivienda para la evolución de la tasa de ahorro.



